

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月19日 午前 8時30分から 令和 8年 2月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5日 午前10時00分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月26日 午前10時00分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 6日 午前10時00分から 令和 8年 3月 9日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月29日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,650,000 5,320,000	一括	1,330,000	517,956	0
1	1,180,000				
2	180,000				
3	100,000				
4	5,190,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市北宝来町一丁目

地 番 5 番 6

地 目 宅地

地 積 99.34 平方メートル
- 2 所 在 今治市北宝来町一丁目

地 番 5 番 7

地 目 宅地

地 積 29.75 平方メートル
- 3 所 在 今治市北宝来町一丁目

地 番 5 番 33

地 目 宅地

地 積 16.54 平方メートル
- 4 所 在 今治市北宝来町一丁目 5 番地 6、5 番地 7、5 番地 33

家屋 番号 5 番 6

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	123.84 平方メートル
2 階	129.20 平方メートル
3 階	129.72 平方メートル
4 階	129.72 平方メートル
5 階	121.72 平方メートル
6 階	121.72 平方メートル



物 件 目 録

7 階 73.81 平方メートル

(現況)

種 類 旅館（ホテル）・居宅



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号5番6の2、5番7)の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- 1 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 99.34 平方メートル
- 2 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 29.75 平方メートル
- 3 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 33
 地 目 宅地
 地 積 16.54 平方メートル
- 4 所 在 今治市北宝来町一丁目 5 番地 6、5 番地 7、5 番地 33
 家屋 番号 5 番 6
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	123.84 平方メートル
2 階	129.20 平方メートル
3 階	129.72 平方メートル
4 階	129.72 平方メートル
5 階	121.72 平方メートル
6 階	121.72 平方メートル



物 件 目 録

7 階 73.81 平方メートル

(現況)

種 類 旅館（ホテル）・居宅



令和 7 年（ケ）第 7 0 号
令和 7 年 1 0 月 1 5 日受理
令和 7 年 1 1 月 1 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 99.34 平方メートル
- 2 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 29.75 平方メートル
- 3 所 在 今治市北宝来町一丁目
 地 番 5 番 33
 地 目 宅地
 地 積 16.54 平方メートル
- 4 所 在 今治市北宝来町一丁目 5 番地 6、5 番地 7、5 番地 33
 家屋 番号 5 番 6
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	123.84 平方メートル
2 階	129.20 平方メートル
3 階	129.72 平方メートル
4 階	129.72 平方メートル
5 階	121.72 平方メートル
6 階	121.72 平方メートル



物 件 目 録

7 階 73.81 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1、2、3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2、3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり (物件 1、2、3) ☒ 地積測量図のとおり (物件 3) ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (亡 A 相続財産 (相続財産清算人 B)) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 4	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 旅館 (ホテル)・居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (亡 A 相続財産 (相続財産清算人 B)) ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館 (ホテル)・居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地から物件3土地は、地図に準ずる図面及び地積測量図により、周囲の土地との境界は概ね明確である。
- 2 物件1土地から物件3土地は、物件4建物の敷地として使用されている。
- 3 物件4建物は、昭和63年に建築確認を受け、平成元年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 4 公簿上、物件1土地上に家屋番号5番6の2の建物（種類旅館・居宅、所有者■C■）、物件2土地上に家屋番号5番7の建物（種類店舗、所有者■C■）が存在するが、いずれも現存しない。
- 5 平成元年4月に物件2ないし4の当時の所有者である■C■が旅館業法3条1項の旅館業営業の許可（営業施設の名称ホテル福亭、営業施設の所在地今治市北宝来町1丁目5-6）を受け、その後平成25年2月に■A■が旅館業の譲渡、譲り受けについて承認を受けた記録が残っている。かつて飲食店営業の許可を受けていたが、令和6年7月に廃止の届出が行われた記録が残っている。
- 6 ■A■から平成28年10月に消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書が提出され、同報告書には消火器具、自動火災報知設備、連結送水管に不良がある旨記載されているところ、その後、今治市中央消防署からの報告書の提出要請にも提出がなされていないため、不良事項が是正されているかどうかは不明である。令和2年2月に今治市中央消防署の立入検査が行われているが、その際に階段に可燃物品等が多数存置されているため避難上支障となるため撤去し、維持管理すること、2階レストランのカーテンは防火物品を使用すること等の指示を受けている。
- 7 物件4建物は、ホテルとして、1階が駐車場等、2階が受付ロビー、レストラン、厨房等、3階が客室3室、宴会室、浴室等、4階が客室4室、浴室等、5階及び6階が客室5室等、7階が所有者居宅等として利用されていたが、現在は、ホテルの営業はなく、居宅部分も空き家となっている。ホテルにはベッド等の備品が、居宅部分には家具等が残されたままの状態である。現在は、所有者相続財産清算人が鍵を保管して管理している。物件4建物にはエレベータ、リフト等が設置されている。
- 8 物件4建物は、家屋番号5番8の建物（種類店舗・事務所）、家屋番号5番9の建物（種類ホテル）と接近して建てられている。
- 9 物件4建物の外壁にクラック等があるほか、内部に雨漏り跡等が複数箇所存在する。

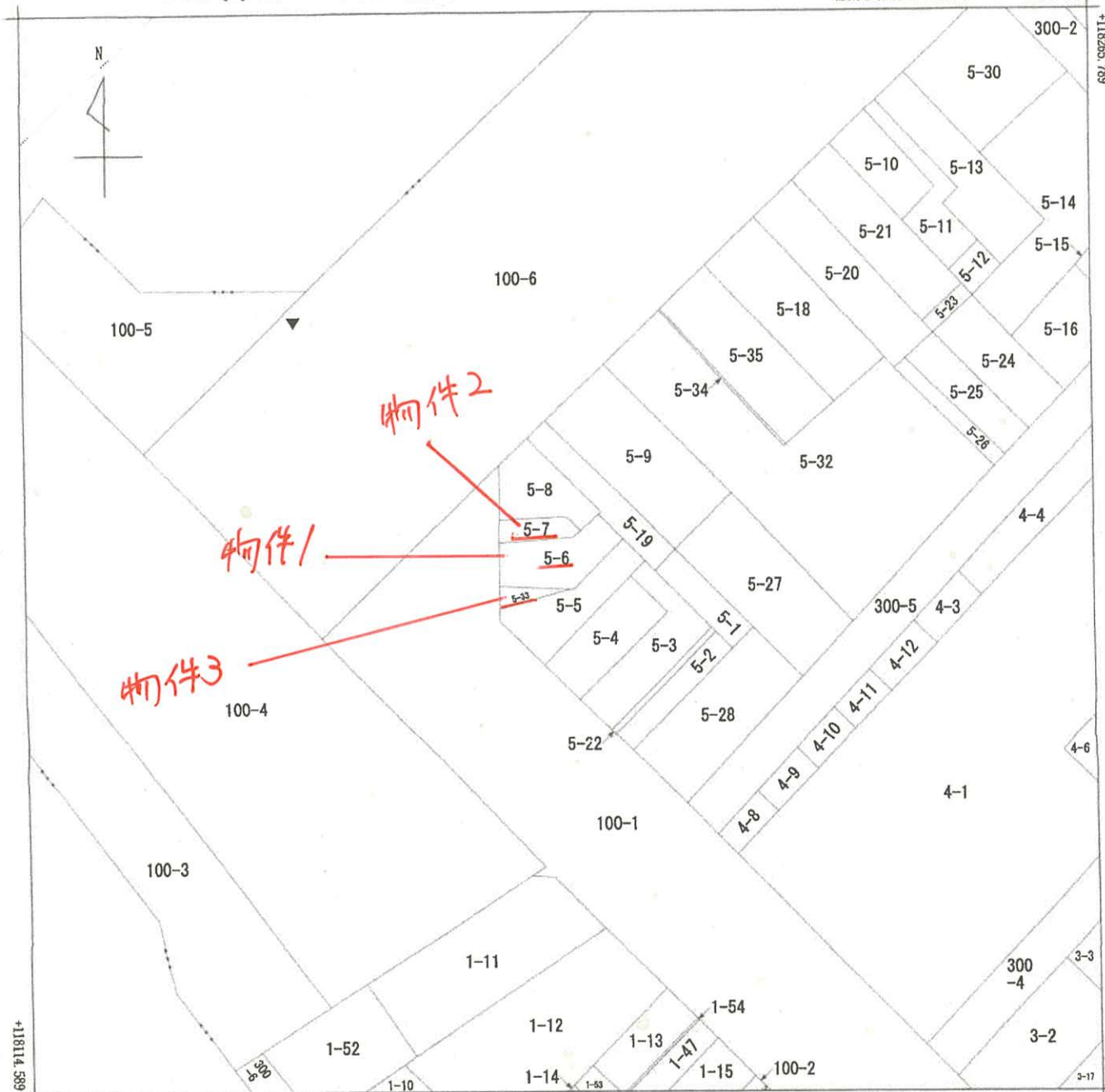
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月15日 (水) 10:30 - 11:00	当庁等	申請書等作成
令和7年10月17日 (金) 12:20 - 12:30	所有者相続財産清算人事務所	所有者相続財産清算人 B から聴取、鍵受領
令和7年10月17日 (金) 12:35 - 12:50	松山地方法務局今治支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年10月17日 (金) 13:30 - 13:45	今治市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和7年10月17日 (金) 14:15 - 15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
令和7年10月17日 (金) 15:20 - 15:40	今治市中央消防署	消防用設備等点検結果等について照会
令和7年10月21日 (火) 12:50 - 13:10	愛媛県今治保健所	旅費法に基づく許可等について照会
令和7年10月21日 (火) 13:50 - 16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
(特記事項) ■ 令和7年10月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者相続財産清算人から借用した鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。 ■ 令和7年10月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者相続財産清算人から借用した鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



-46695.092 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 今治市北宝来町一丁目				地 番 5番6	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号 IV	分 類 地図に準ずる図面（街区成果B）	種 類 街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日			備 付 年 月 日 (原 図) 平成22年3月23日	補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月16日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成1年4月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月16日 松山地方広務局今治支局

登記官

(1/2) 枚田

請求番号：10-2

315116

各階平面図

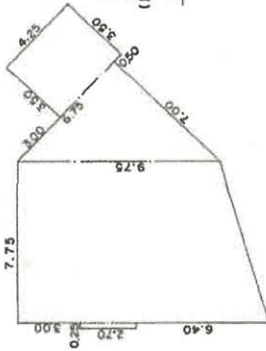
家屋番号 5-6

建物図面

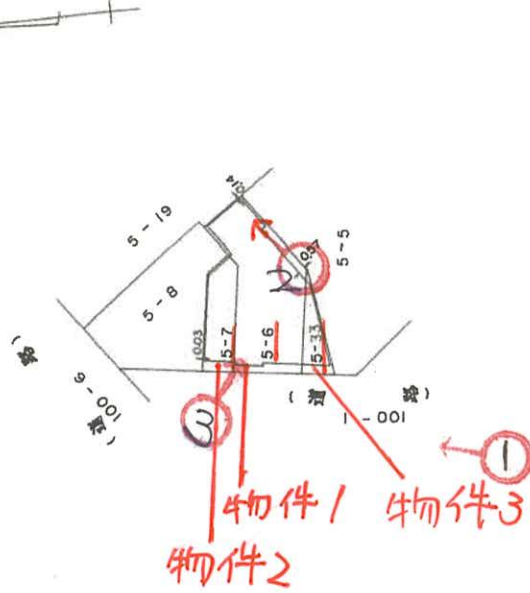
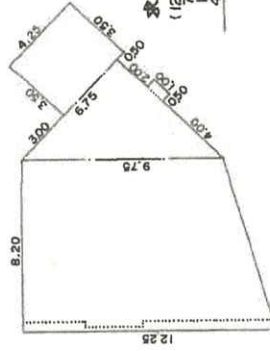
1/2

建物の所在 今治市北宝来町/丁目5番地6・5番地7・5番地33

1階



2階



作製者

月 6 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

62 № 016738 H1. 4. 12

51.8. 100

(1/2)

登記年月日：平成14年4月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月16日 松山地方延務局 今治支局

登記官

(8 枚目)

315117

各階平面図

家屋番号 5-6

建物の所在 今治市北宝来町ノ丁目5番地6・5番地7・5番地33

各階平面図
建物図面

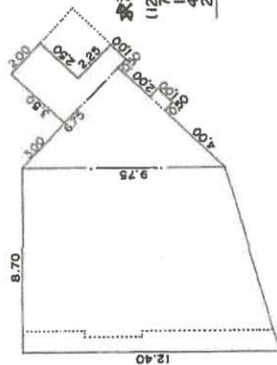
1/2

7 階



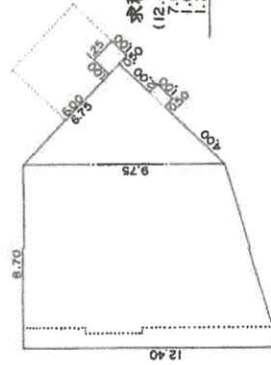
求積
 $8.70 \times 5.60 = 48.72$
 $(4.25 \times 0.35) \times 1/2 = 0.74$
 $48.72 + 0.74 = 49.46$
 $4.25 \times 1.00 = 4.25$
 $49.46 + 4.25 = 53.71$
 $53.71 \times 1.35 = 72.51$
 $72.51 + 1.30 = 73.81$
床面積 73.81m²

3・4 階 (各階同型)



求積
 $(12.40 + 9.75) \times 8.70 \times 1/2 = 96.3525$
 $7.00 \times 6.75 \times 1/2 = 23.625$
 $1.00 \times 0.50 = 0.50$
 $4.25 \times 1.00 = 4.25$
 $2.00 \times 2.50 = 5.00$
 $96.3525 + 23.625 + 0.50 + 4.25 + 5.00 = 129.7275$
床面積 129.72m²

5・6 階 (各階同型)



求積
 $(12.40 + 9.75) \times 8.70 \times 1/2 = 96.3525$
 $7.00 \times 6.75 \times 1/2 = 23.625$
 $1.00 \times 0.50 = 0.50$
 $4.25 \times 1.00 = 4.25$
 $2.00 \times 2.50 = 5.00$
 $96.3525 + 23.625 + 0.50 + 4.25 + 5.00 = 129.7275$
床面積 121.72m²

作製者

4月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

62 NO 016739 H1.9.12

縮尺 1/250

62.8.100冊

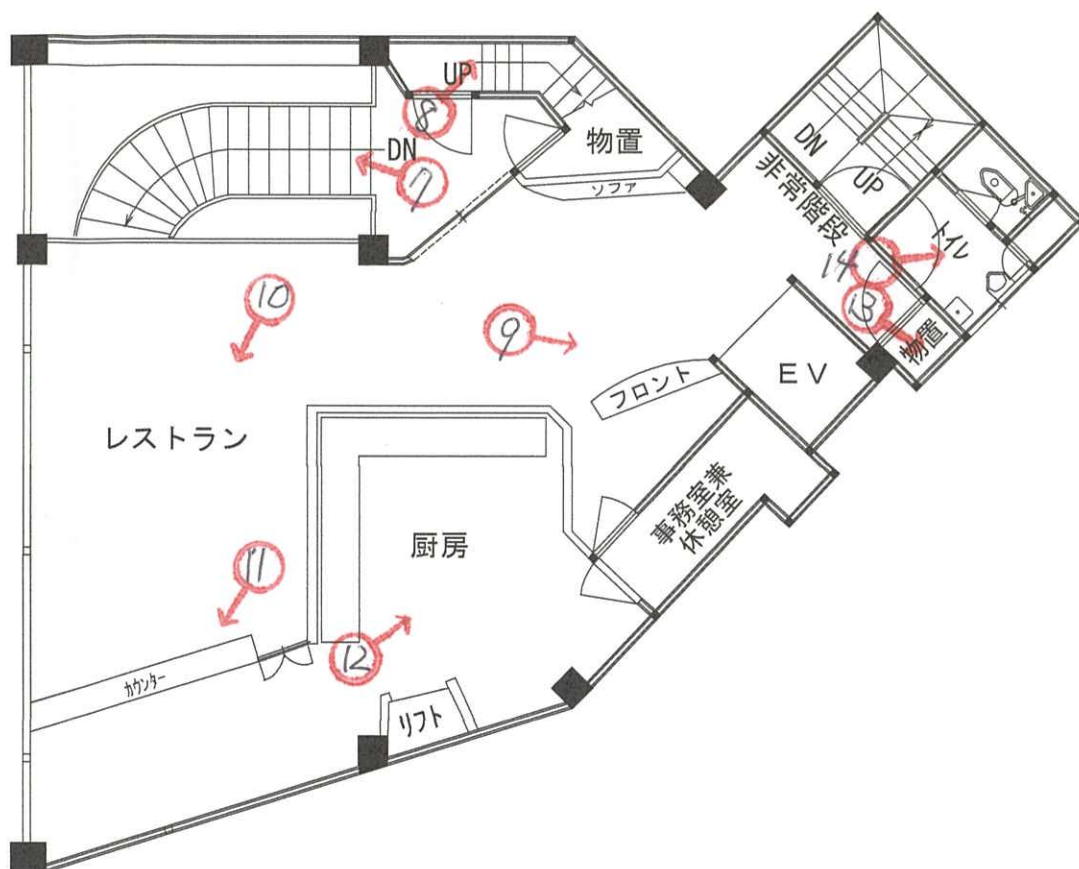
(2/2)

請求番号：10-2

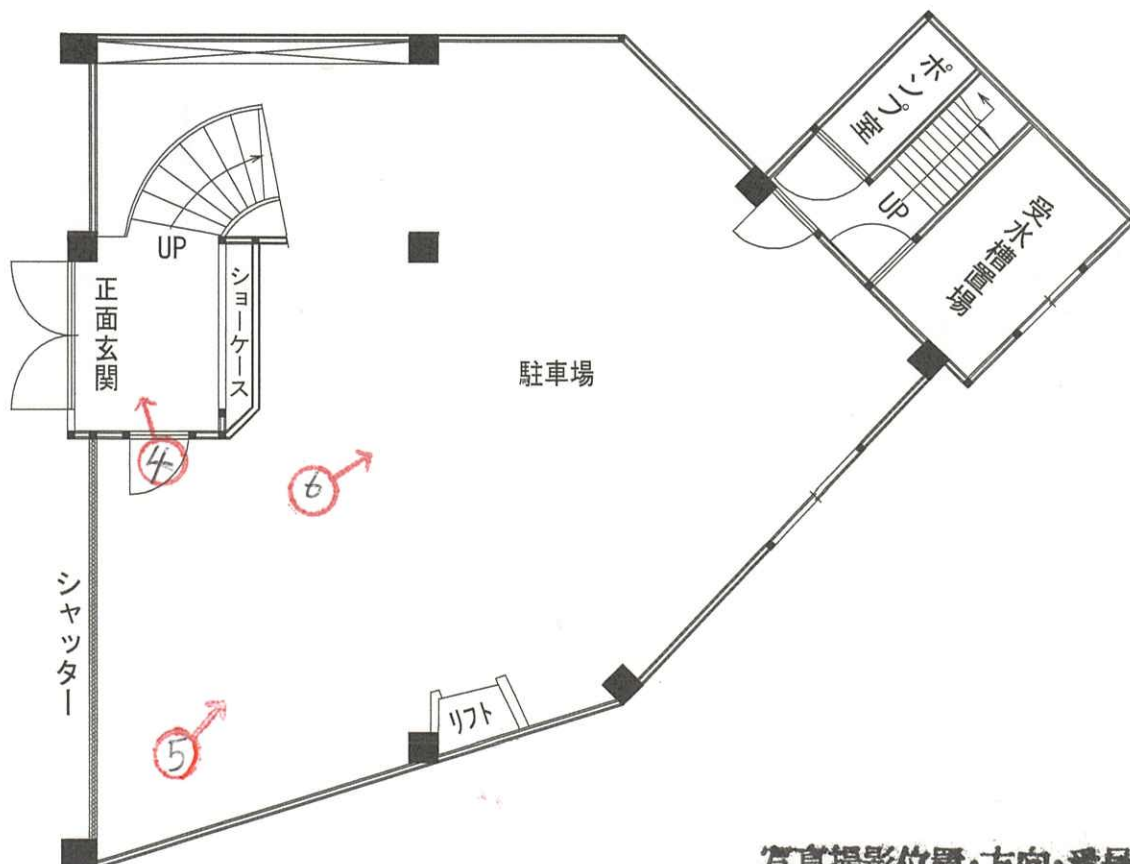
建物間取図



2 階



1 階



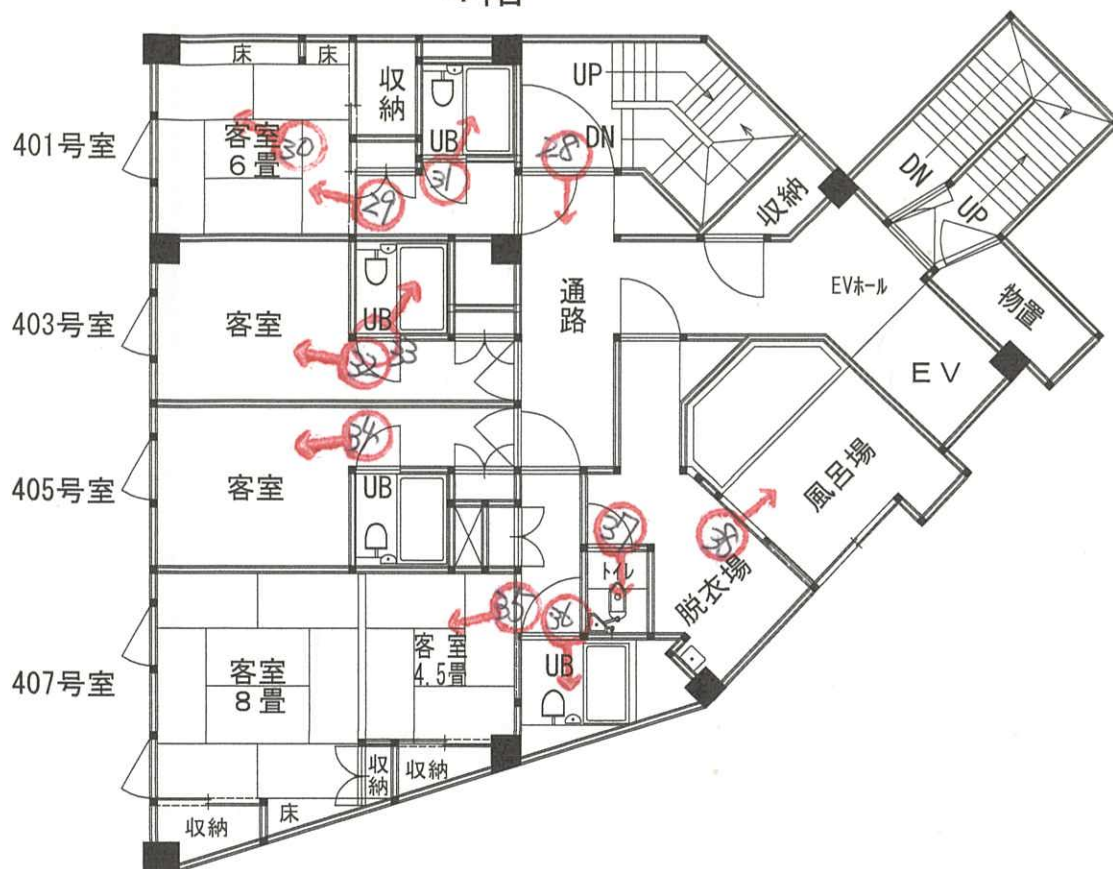
写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

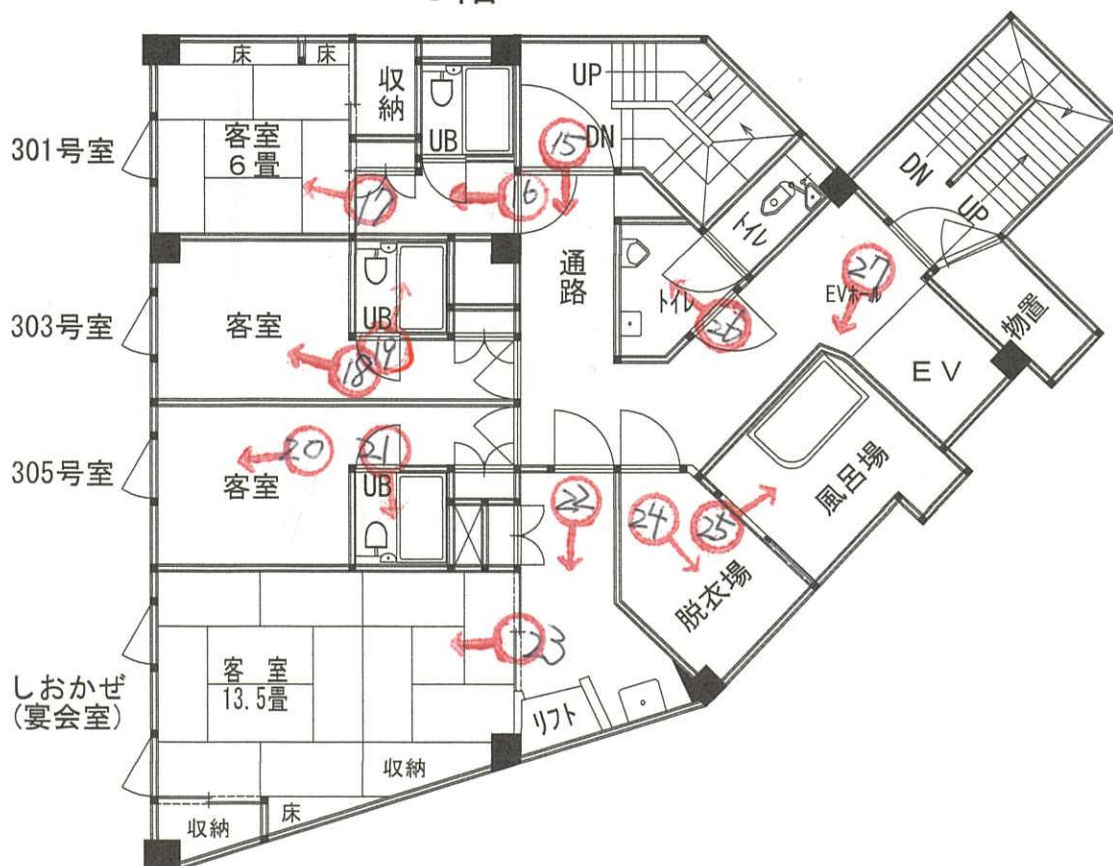
建物間取図



4階



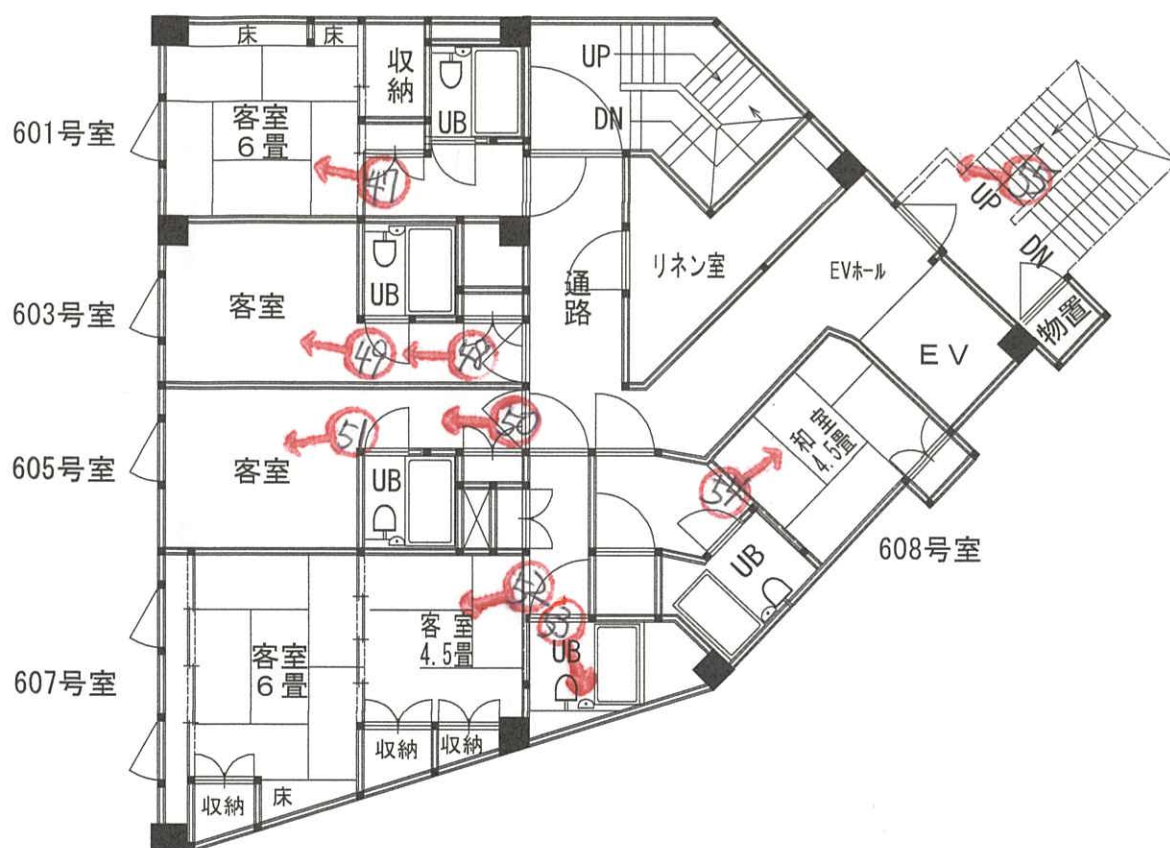
3階



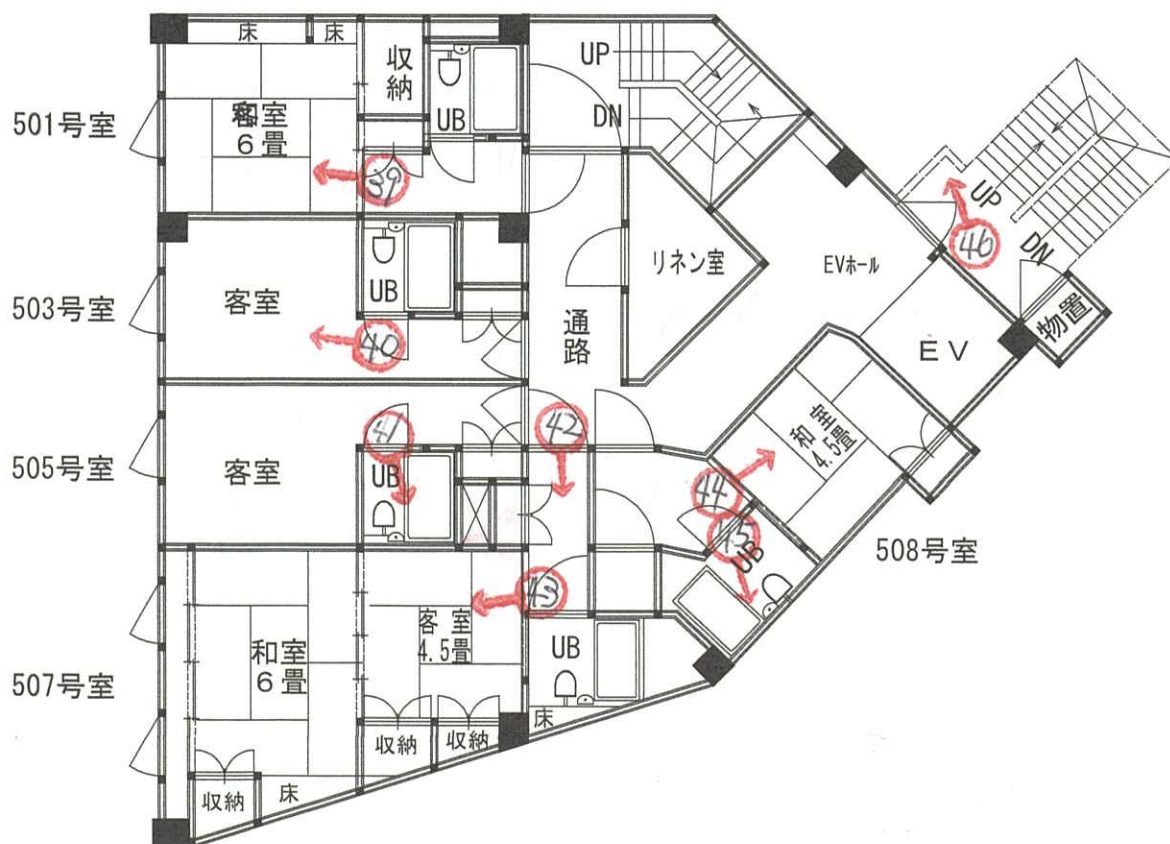
写真撮影位置・方向・番号○→

建物間取図

6階



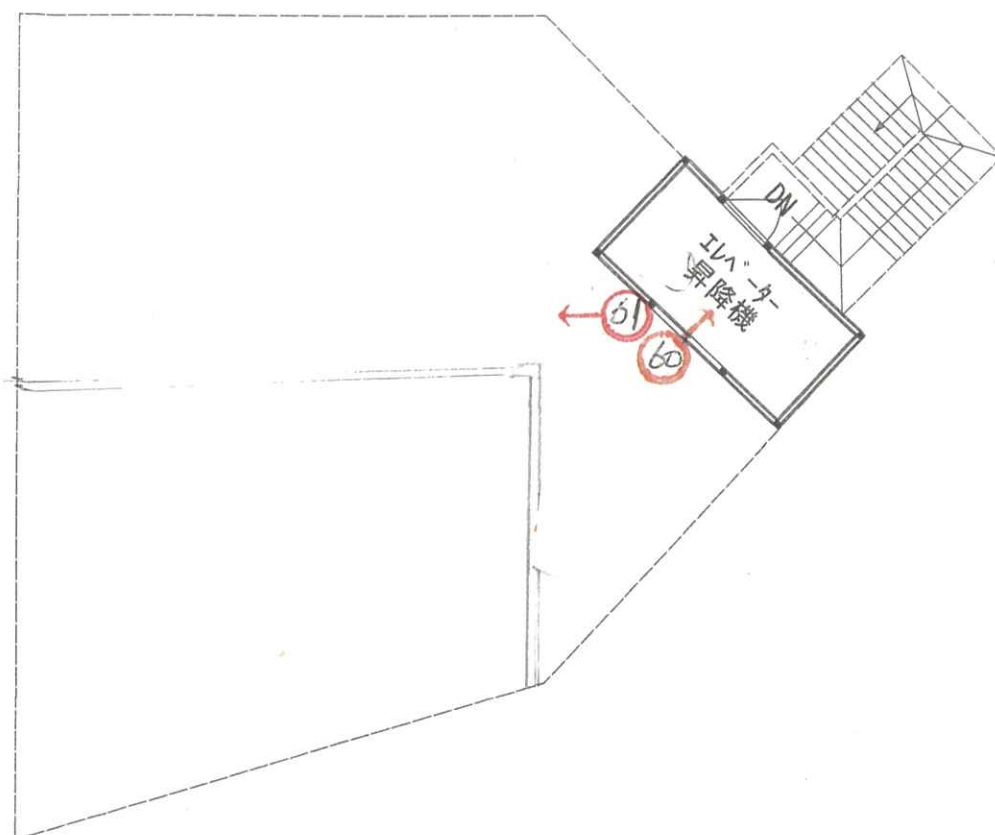
5階



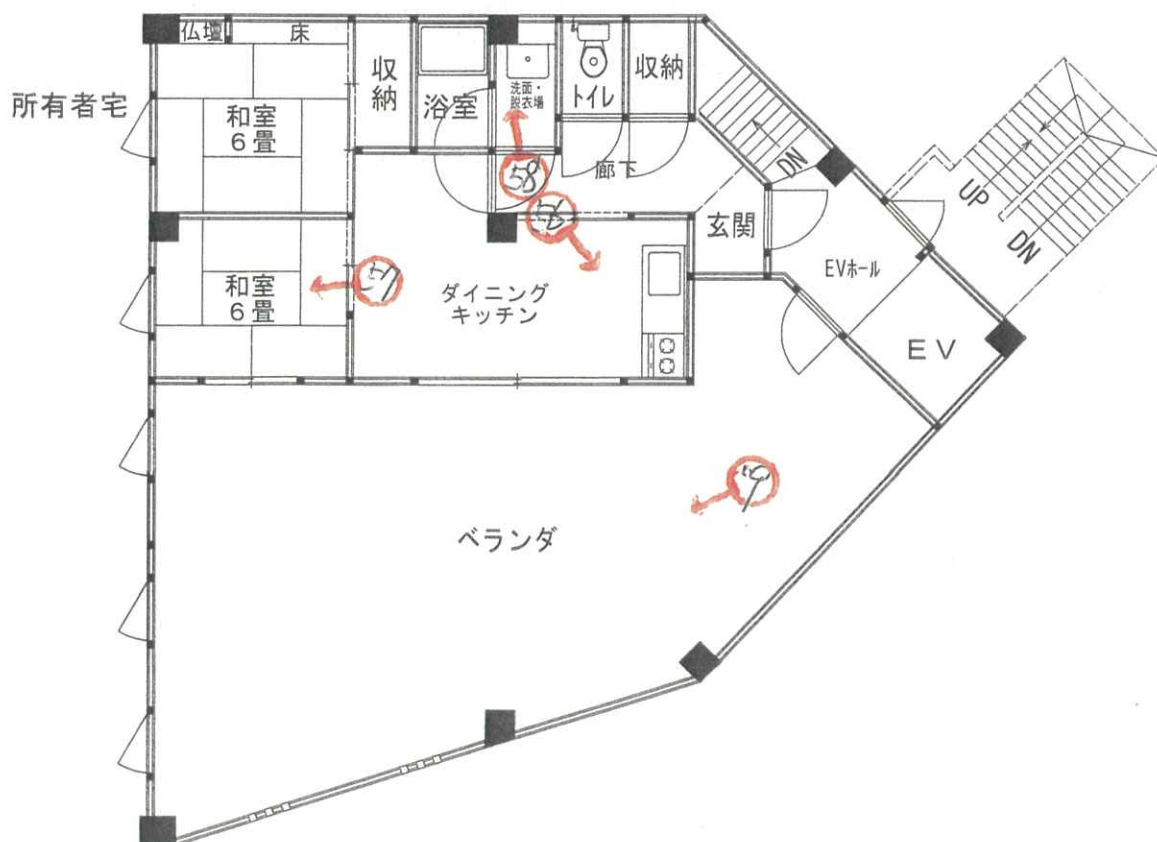
写真撮影位置・方向・番号○→

建物間取図

塔屋



7 階



写真撮影位置・方向・番号○→

(42 枚目)

① 物件4



② 物件4



物件 1

③ 物件2 物件 4



④ 物件 4 内部 1 階



⑤ 駐車場



⑥



⑦ 1階から2階への階段（2階から撮影）



⑧ 2階から3階への非常階段



⑨ 2階



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

3階



⑯

客室301号室



⑰



⑱

客室303号室



⑪



⑫

客室 305号室



⑬

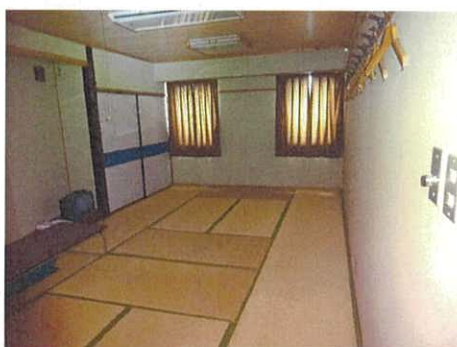


⑭

宴会室 しおかぜ リフト



⑮



⑯

浴室



②5



②6

トイレ



②7

クラック



②8

4 階



②9

4 0 1 号室



③0

天井損傷



③①



③②

客室403号室



③③



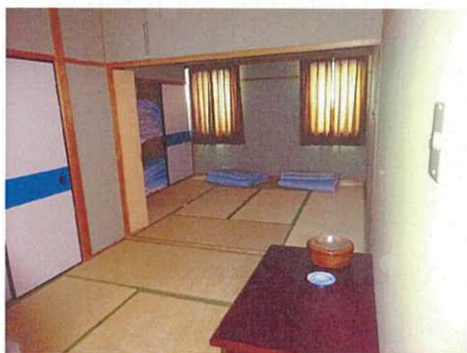
③④

客室405号室



③⑤

客室407号室



③⑥



③⑦ トイレ



③⑧ 浴室



③⑨ 客室 5 0 1 号室



④⑩ 客室 5 0 3 号室



④⑪ 客室 5 0 5 号室



④⑫ 客室 5 0 7 号室



④3



④4

客室508号室



④5



④6

5階から6階への外階段
隣地上の建物



④7

客室601号室



④8

客室603号室 天井損傷



④9



⑤0

客室605号室 天井損傷



⑤1



⑤2

客室607号室



⑤3



⑤4

客室608号室



⑤⑤ 損傷 隣地上の建物



⑤⑥ 7階 居宅



⑤⑦



⑤⑧



⑤⑨ ベランダ



⑥⑩ 屋上機械室



⑥1. 屋上



令和 7 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 10 月 17日・21 日 現地調査
令和 7 年 11 月 7 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

写

評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一括価格	
金 6,650,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,180,000 円
物件2(土地)	金 180,000 円
物件3(土地)	金 100,000 円
物件4(建物)	金 5,190,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市北宝来町一丁目 5 番 6 宅地 9 9 . 3 4 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市北宝来町一丁目 5 番 7 宅地 2 9 . 7 5 m ²	ほぼ同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市北宝来町一丁目 5 番 3 3 宅地 1 6 . 5 4 m ²	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市北宝来町一丁目 5 番地 6、5 番地 7、5 番地 3 3 5 番 6 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 1 階 1 2 3 . 8 4 m ² 2 階 1 2 9 . 2 0 m ² 3 階 1 2 9 . 7 2 m ² 4 階 1 2 9 . 7 2 m ² 5 階 1 2 1 . 7 2 m ² 6 階 1 2 1 . 7 2 m ² 7 階 7 3 . 8 1 m ²	旅館（ホテル）・居宅
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2、3)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「今治」駅の東方・道路距離約180m 最寄バス停「今治駅前」の東方・約140m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、J R 今治駅前においてビジネスホテルや事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、車輛の通行量や人通りも多く、今治市内においては繁華性の高い状況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 駐車場整備地区、都市景観誘導地区
画 地 条 件	地 積：145.63㎡ (物件1:99.34㎡、物件2:29.75㎡、物件3:16.54㎡、 形 状：不整形(間口約12.3m、最長奥行約17.0m) 地 勢：ほぼ平坦 地 盤：普 通	
接面道路の状況	方 位：西方 種 別：県道：今治停車場線 (建築基準法第42条1項1号道路) 幅 員：約36.0m 舗 装：有(アスファルト) 歩 道：有 勾 配：無 高低差：等高	県道：今治停車場線と市道：今治駅天保山線が交差する今治駅前ロータリー斜め前の隅切部分に接道している。
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。(現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 下 水 道：あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。	
特 記 事 項	① 土壌汚染が懸念される履歴は特にない。 ② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 物件1～3土地は物件4建物の敷地として一体利用されているが、各土地の筆界は不明確である。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成1年4月4日新築(下記特記事項②参照) 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根7階 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートリシン吹付タイル 内 壁：塩ビクロス・タイル・リシン吹付等 天 井：杉柵天井・塩ビクロス・ボード天井・リシン吹付等 床：塩ビシート・カーペット・畳・タイル等 設 備：電気設備・給排水設備・衛生設備・昇降設備等 そ の 他：その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床面積（現況）	829.73㎡
現況用途等	現況用途：旅館（ホテル）・居宅 間取り：現況調査報告書記載のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る（防火設備・内壁・天井・外壁等が損傷している箇所がある。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①競売手続においては、建物に付属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。 ②今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件建物の建築確認は昭和63年8月4日付第345号にて申請されていた。又、平成1年4月4日付第3号にて完了検査済であった。 ③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、吹付アスベストは視認出来なかったが、アスベスト含有建材が使用されている可能性はあるものと判断した。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	81,600	0.90	99.34	0.30	2,190,000
2	81,600	0.90	29.75	0.30	660,000
3	81,600	0.90	16.54	0.30	360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 89 = 81,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：標準的である。

◇ 地 域 格 差：交通接近条件、街路条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して減価率を判定した。

(2) 建物価格（物件4 主である建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	316,000	829.73	0.03	7,870,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数37年、経済的残存年数2年、残価率 0%
 観察減価法(保守管理の状況等 劣る)による補正 -40.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (2\text{年} / (37\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1 - 40\%)$
 $= 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	2,190,000	0.10	使用借権	220,000
2	660,000	0.55	法定地上権	360,000
3	360,000	0.55	法定地上権	200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1土地については使用借権と判定し、その割合を10%と査定し、物件2、3土地については法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,190,000	-220,000		1.00	0.60	1,180,000
2	660,000	-360,000		1.00	0.60	180,000
3	360,000	-200,000		1.00	0.60	100,000
4	7,870,000	+780,000	1.00	1.00	0.60	5,190,000
一 括 価 格 (合 計)						6,650,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 今治5-3

所 在：今治市北宝来町3丁目1番28

価 格：73,700円/㎡

位 置：今治駅の北西方道路距離約330mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：261㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側15.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域 商業地域 準防火地域 駐車場整備地区

(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：中低層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,103,008円

物件2 1,528,231円

物件3 849,645円

物件4 31,760,393円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

資料No. 1 位置図

資料No. 2 公図写

資料No. 3 地積測量図写

資料No. 4 建物図面、各階平面図写

以 上

地価公示標準地今治5-3

評価対象物件

今治駅前
バス停

駅前広場

今治駅

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

駅前広場

イ 1-16

(座標値種別：図上測定)

-46545.092

+118265.789



100-5

100-6

300-2

5-30

5-10

5-13

5-14

5-21

5-11

5-15

5-20

5-18

5-35

5-16

5-24

5-25

5-26

5-32

5-9

5-8

5-7

5-6

5-5

5-4

5-3

5-2

5-1

5-27

5-28

5-22

5-19

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

5-8

5-9

5-10

5-11

5-12

5-13

5-14

5-15

5-16

5-17

5-18

5-19

5-20

5-21

5-22

5-23

5-24

5-25

5-26

5-27

5-28

5-29

5-30

5-31

5-32

5-33

5-34

5-35

5-36

5-37

5-38

5-39

5-40

5-41

5-42

5-43

5-44

5-45

5-46

5-47

5-48

5-49

5-50

5-51

5-52

5-53

5-54

5-55

5-56

5-57

5-58

5-59

5-60

5-61

5-62

5-63

5-64

5-65

5-66

5-67

5-68

5-69

5-70

5-71

5-72

5-73

5-74

5-75

5-76

5-77

5-78

5-79

5-80

5-81

5-82

5-83

5-84

5-85

5-86

5-87

5-88

5-89

5-90

5-91

5-92

5-93

5-94

5-95

5-96

5-97

5-98

5-99

5-100

5-101

5-102

5-103

5-104

5-105

5-106

5-107

5-108

5-109

5-110

5-111

5-112

5-113

5-114

5-115

5-116

5-117

5-118

5-119

5-120

5-121

5-122

5-123

5-124

5-125

5-126

5-127

5-128

5-129

5-130

5-131

5-132

5-133

5-134

5-135

5-136

5-137

5-138

5-139

5-140

5-141

5-142

5-143

5-144

5-145

5-146

5-147

5-148

5-149

5-150

5-151

5-152

5-153

5-154

5-155

5-156

5-157

5-158

5-159

5-160

5-161

5-162

5-163

5-164

5-165

5-166

5-167

5-168

5-169

5-170

5-171

5-172

5-173

5-174

5-175

5-176

5-177

5-178

5-179

5-180

5-181

5-182

5-183

5-184

5-185

5-186

5-187

5-188

5-189

5-190

5-191

5-192

5-193

5-194

5-195

5-196

5-197

5-198

5-199

5-200

5-201

5-202

5-203

5-204

5-205

5-206

5-207

5-208

5-209

5-210

5-211

5-212

5-213

5-214

5-215

5-216

5-217

5-218

5-219

5-220

5-221

5-222

5-223

5-224

5-225

5-226

5-227

5-228

5-229

5-230

5-231

5-232

5-233

5-234

5-235

5-236

5-237

5-238

5-239

5-240

5-241

5-242

5-243

5-244

5-245

5-246

5-247

5-248

5-249

5-250

5-251

5-252

5-253

5-254

5-255

5-256

5-257

5-258

5-259

5-260

5-261

5-262

5-263

5-264

5-265

5-266

5-267

5-268

5-269

5-270

5-271

5-272

5-273

5-274

5-275

5-276

5-277

5-278

5-279

5-280

5-281

5-282

5-283

5-284

5-285

5-286

5-287

5-288

5-289

5-290

5-291

5-292

5-293

5-294

5-295

5-296

5-297

5-298

5-299

5-300

5-301

5-302

5-303

5-304

登記年月日：昭和63年5月19日

公用

116489

前 55-5

地積測量図
土地所在地

番 5-33-5 (接・新)

土地の所在
今治市北宝来町1丁目

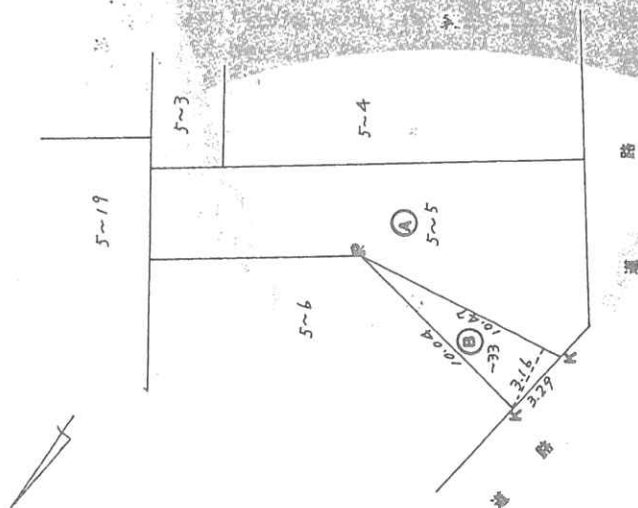
求

$$\textcircled{B} \sim 33 \quad 10.47 \times 3.16 \times \frac{1}{2} = 16.5426$$

$$\textcircled{A} \sim 5 \quad 130.51 - 16.5426 = 113.9674$$

地

$$\textcircled{B} \sim 33 \quad \text{積} \quad 16.54 \text{ m}^2 \quad \textcircled{A} \sim 5 \quad 113.96 \text{ m}^2$$



※ コンクリート・金属標
P プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和63年5月22日(作製)

(愛媛県土地家屋調査士会連合会印紙)

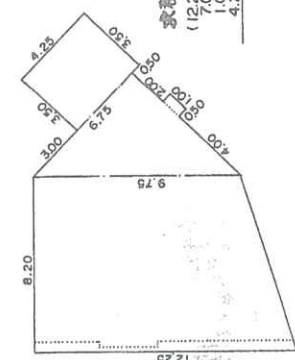
53 No 12221

63.5.19

53.3.500冊

A3版をA4版に縮小

請求番号：10-3



登記年月日：平成1年4月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月16日 松山地方裁判所 今治支部

登記官

請求番号：10-2

(2/2)

315117

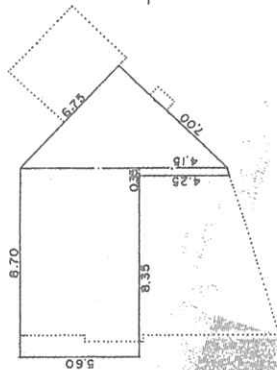
各階平面図

5-6

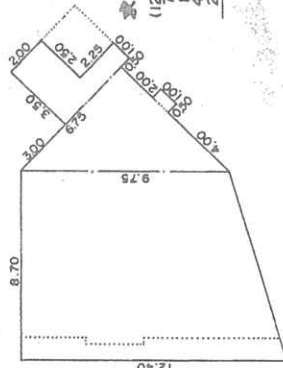
各階平面図
建物図面

家屋番号 5-6
建物の所在 今治市北宝来町/丁目5番地6・5番地7・5番地33

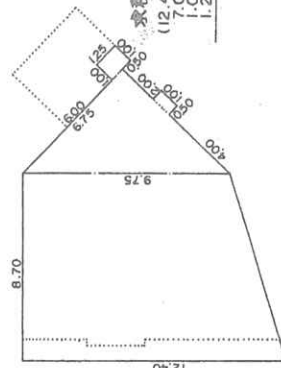
7 階



3・4 階 (各階同型)



5・6 階 (各階同型)



作製者

4月・6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会)

62 № 016739 H1.9.12

62.8.100世

A3版をA4版に縮小